



RAPPORT D'ACTIVITÉ **2024**





Le mot du Président



Chères coopératrices, chers coopérateurs,

L'année 2024 aura été une année charnière pour la CAPS. Dans un contexte immobilier complexe, nous avons poursuivi avec conviction notre mission d'intérêt général : permettre au plus grand nombre d'accéder et en particulier, aux ménages issus du parc locatif social, à un logement abordable et de qualité.

Grâce à votre engagement et au travail des équipes, notre coopérative a su renforcer sa présence sur le territoire de Plaine Commune avec plusieurs lancements majeurs : « Les Herbes Folles », « La Réserve des Arts » et de nombreuses opérations en projet, prêtes à voir le jour en 2025, comme "Les Traversées" ou encore "Les Jardins Fajon".

Nous avons aussi renforcé notre accompagnement auprès des accédants, en innovant avec la mise en place d'un service de courtage en financement, en poursuivant la dynamique Quali'Coop, et en lançant des démarches d'innovation environnementale ambitieuses.

Ensemble, nous préparons l'avenir de l'accession sociale sur nos territoires, en conjuguant exigence, solidarité et innovation.

Merci à chacun d'entre vous pour votre confiance.

Avec mes sentiments les plus coopératifs,

Adrien Delacroix, Président du Conseil d'Administration



Activités de

Moments forts de 2024

En 2024, la CAPS a poursuivi son développement avec plusieurs avancées majeures :

- **Permis de construire déposé pour le projet B3.2** Confluence à Saint-Denis, en partenariat avec Plaine Commune Habitat et la SEM Plaine Commune Développement.
- **Désignation de la maîtrise d'œuvre pour le projet participatif de la rue Dohis**, soutenant des projets innovants.
- **Consultation lancée pour l'îlot Port Fabien** à Aubervilliers, illustrant notre initiative en BRS sur des territoires en renouvellement.

381 logements sont en développement en 2024, répartis sur 10 projets.

L'accélération du développement des projets

Un nouveau rythme de commercialisation

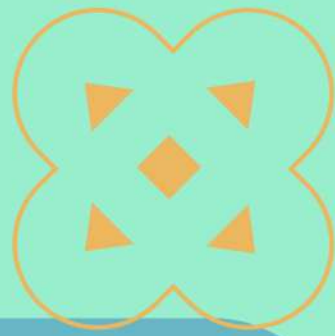
Dans un marché immobilier tendu, la CAPS a maintenu **une commercialisation active** avec plusieurs programmes :

- **"Les Herbes Folles"** à Saint-Denis : 53 logements en BRS sur la ZAC des Tartres.
- **"La Réserve des Arts"** à La Plaine Saint-Denis : 41 logements BRS dans un projet mixte.
- **"Seinergy"** au Village des Athlètes : 30 logements commercialisés dans une opération olympique.

En 2024, **36 réservations nettes** ont été réalisées, avec un stock maîtrisé pour 2025.



La Coopérative



2024 a vu la CAPS renforcer ses outils et services pour **améliorer l'expérience des accédants** :

- **Certification IOBSP 3** pour accompagner les acquéreurs dans leur recherche de financement,
- Développement **d'outils numériques**, afin de maintenir un lien de proximité fort avec les futurs propriétaires tout au long de leur parcours.
- Mise en place **d'enquêtes de satisfaction** pour mesurer la qualité de la démarche client

Cette démarche traduit notre volonté d'offrir un **accompagnement complet**, humain et sécurisant, à chaque étape de la vie du projet.

Une expertise renforcée au service des coopérateurs

L'affirmation d'une dynamique coopérative et responsable

Fidèle à ses valeurs, la CAPS a continué **son engagement sociétal et environnemental** :

- **Environnement** : Nos nouveaux projets intègrent les exigences du seuil 2025 de la RE2020, en favorisant l'autoconsommation d'énergie.
- **Vie coopérative** : En 2024, la CAPS a structuré un budget pour soutenir les initiatives des habitants, promouvant le vivre-ensemble.
- **Dynamique Quali'Coop** : Un séminaire avec la Coop Rhône Saône Habitat s'est déroulé en avril 2025 pour mutualiser les bonnes pratiques coopératives.

Un cap clair : construire durablement, en plaçant habitants et territoires au cœur de notre action.

4,9 / 5



EXCELLENT
18 AVIS

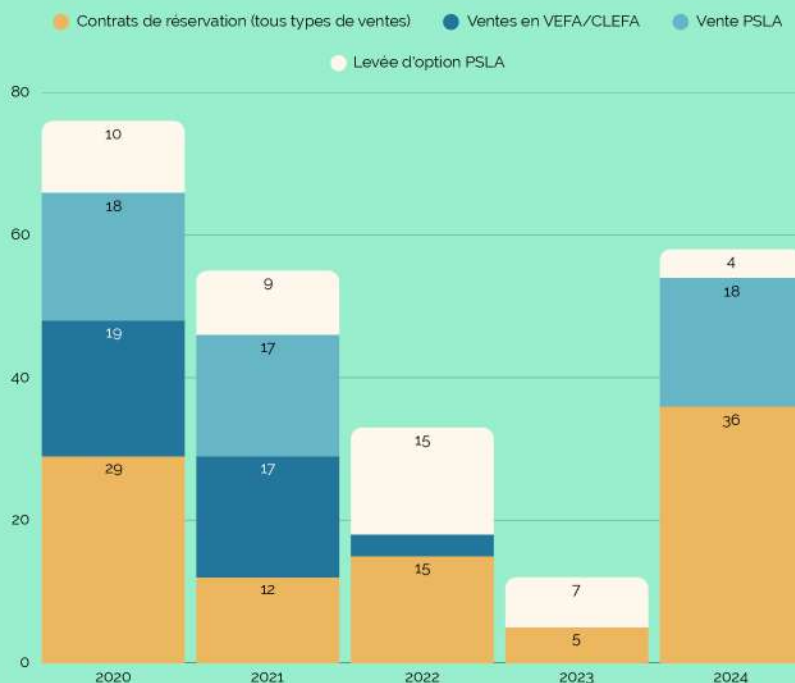
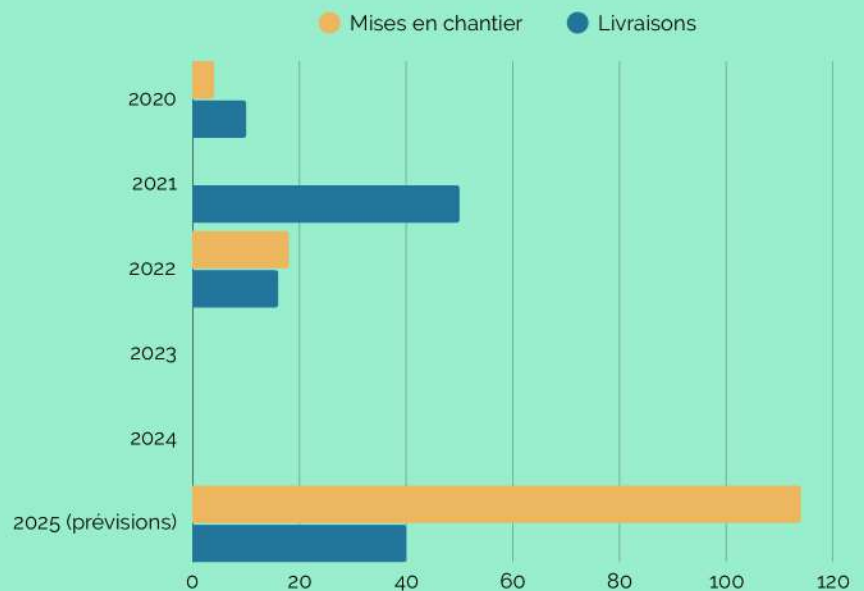
[LIRE TOUS LES AVIS](#)



Activités de

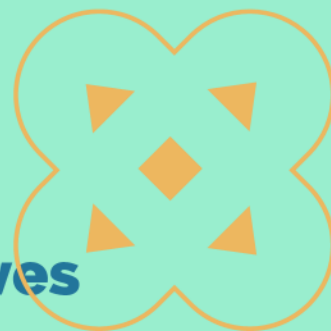
Quelques chiffres / la production

Après une année 2023 sans mises en chantier, 2024 a été une année de préparation intense pour la CAPS. Cette mobilisation permettra, dès 2025, le lancement de plus de 110 logements, amorçant une nouvelle phase de développement ambitieuse pour la coopérative.



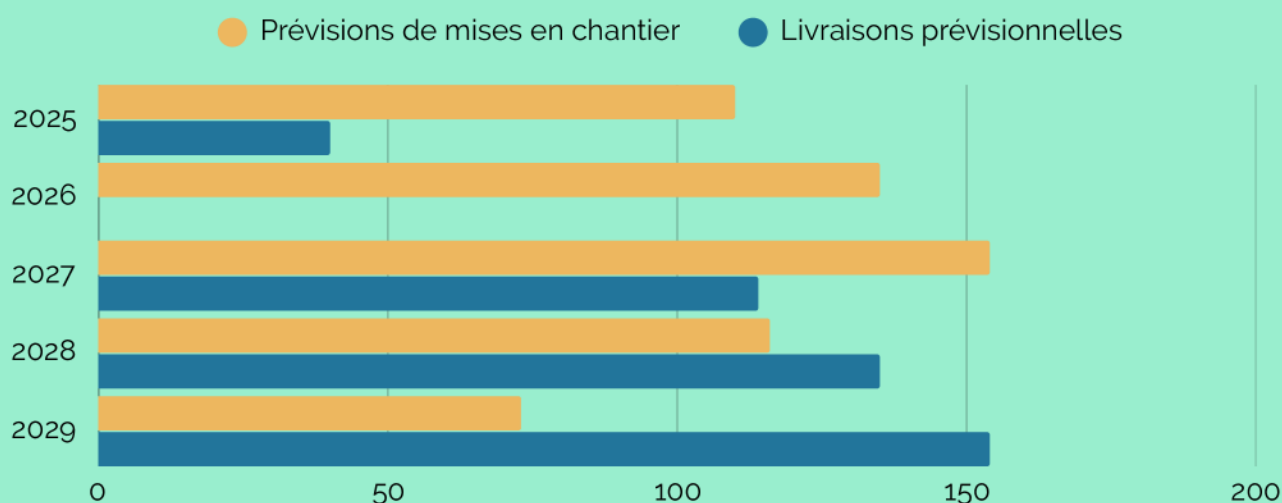
Après plusieurs années de ralentissement, l'année 2024 marque une relance de l'activité commerciale, avec 36 réservations signées. Ce regain témoigne de l'attractivité des programmes portés par la CAPS, malgré un environnement financier encore contraint. Toutefois, les levées d'option demeurent fragilisées par la complexité de l'accès au crédit.

La Coopérative



Quelques chiffres / les perspectives

En revanche, le nombre de projets en développement et le nombre de livraisons prévisionnelles est en augmentation sur les années à venir avec 130 mises en chantier et livraisons en moyenne par an entre 2025 et 2028



Quelques chiffres / les acquéreurs



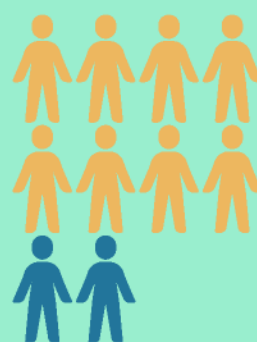
61 % des acquéreurs de la CAPS sont issus du parc locatif social



45% des acquéreurs de la CAPS sont d'anciens locataires de Plaine Commune Habitat



38% des acquéreurs en accession sociale en IDF sont issus du parc locatif social



80% des acquéreurs de la CAPS habitaient déjà le territoire de Plaine Commune lors de leur achat

Zoom sur les permis déposés en 2024

Deux projets ont fait l'objet d'un dépôt de Permis de Construire en 2024. Ils sont en commercialisation depuis le début de l'année 2025 :



Les Traversées

C'est l'agence RMDM Architectes, mandataire de la maîtrise d'œuvre, qui a été désignée à l'issue du concours de maîtrise d'œuvre lancé en février 2024. Le projet, situé sur la ZAC Confluence à Saint-Denis, développe 50 logements du T2 au T5, commercialisés en BRS. Il se distingue par son architecture traversante favorisant la lumière naturelle et la ventilation, ainsi que par la création d'un cœur d'îlot végétalisé ouvert aux habitants. Le permis de construire a été déposé en décembre 2024, et obtenu en avril 2025.

Les Jardins Fajon

Située à Villetaneuse à proximité immédiate de la mairie et des transports en commun, cette opération de 64 logements réalisée par Nexity (agence RMDM) compte 20 logements PSLA commercialisés par la CAPS. Le Permis de construire a été déposé en décembre 2024 également;





Zoom sur les programmes commercialisés en 2024

Un programme était en commercialisation début 2024 et deux autres ont fait l'objet de lancements commerciaux



Seinergy

Cette opération portée par la coopérative Hlm Coopimmo est commercialisée par la CAPS dans le cadre d'une co-promotion. La CAPS commercialise 30 des 64 logements BRS que compte la résidence. Particularité de l'opération : les logements ont été occupés par les athlètes lors des jeux de 2024.. L'architecte est l'Atelier Pascal Gontier.

Les Herbes Folles

C'est le groupement de conception-réalisation composée de ITAR, mandataire de la maîtrise d'oeuvre, et Bouygues Habitat social qui a remporté le concours lancé en juillet 2022. Le projet qui développe 53 logements BRS du T2 au T5 a été lancement commercialisant en septembre 2024



La réserve des Arts

Cette opération est réalisée en co-promotion avec Seqens Accession et développe également une opération en accession libre portée par Emerige et des logements locatifs intermédiaires pour Plaine Commune Habitat. Ce sont 41 logements en BRS qui sont en commercialisation, Le projet, qui se caractérise par des façades à ossatures bois, a obtenu son permis de construire fin décembre 2023. L'architecte est l'agence Avenier-Cornejo

Mais qui fait quoi ?



Plongée au cœur d'une opération immobilière

Chaque opération immobilière portée par la CAPS est le fruit d'un long processus collectif, associant de nombreux savoir-faire au service des futurs accédants. Derrière chaque bâtiment livré, se cachent des années de réflexion, de conception, de pilotage et de suivi minutieux.

En 2024, nous avons choisi de vous inviter dans les coulisses de ce travail d'équipe, pour mieux comprendre comment naît un projet immobilier : qui fait quoi, à quelles étapes, et comment les décisions sont prises pour garantir à nos coopérateurs des logements de qualité, accessibles et durables.

Du rôle de maître d'ouvrage à celui de la maîtrise d'œuvre, suivez le parcours d'une opération, de la première esquisse jusqu'à la remise des clés !



Le maître d'ouvrage : l'initiateur et le pilote du projet

Le maître d'ouvrage (ou "MOA") est le **responsable du projet**. C'est lui qui décide de construire, en relation avec la collectivité locale (le territoire de Plaine Commune et les villes d'implantation des opérations), fixe les objectifs (nombre de logements, prestations, public visé, budget, qualité environnementale...) et coordonne tous les acteurs.

À la CAPS, nous sommes le maître d'ouvrage sur les opérations d'accession sociale, nous portons le projet de bout en bout pour vous, futurs accédants.

Nos rôles :

- **Définir** les besoins et objectifs.
- **Choisir** les prestataires (architectes, bureaux d'études...).
- **Obtenir** les autorisations administratives (permis de construire, etc.).
- **Assurer** le financement du projet.
- **Superviser** la bonne réalisation des travaux.
- **Piloter et coordonner** l'ensemble des acteurs impliqués dans l'acte de construire
- **Livrer** les logements aux acquéreurs.

C'est à la suite d'un processus de désignation transparent, sous la forme d'un concours, que le **MOA désigne le groupement de maîtrise d'œuvre** (voir page suivante) qui aura la mission de concevoir le projet et de suivre le chantier.

Mais qui fait quoi ?



La maîtrise d'œuvre : l'équipe de conception et de suivi technique

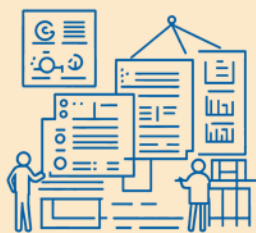
La maîtrise d'œuvre (ou "MOE") est **l'équipe technique** qui imagine, dessine, planifie et suit la construction. Elle rassemble plusieurs compétences :

- **Architecte** : il conçoit le projet, l'organisation des espaces, l'esthétique et son intégration urbaine. Ce travail est fait selon le cahier des charges fourni par le MOA.
- **Bureaux d'études techniques** : Le BET est l'ingénieur du projet, il assure que le bâtiment imaginé est possible, solide, performant, conforme... et que sa construction est optimisée et sécurisée à chaque étape. Il existe plusieurs type de BET en fonctions des besoins :
 - Structure (béton, bois, métal...)
 - Fluides (eau, chauffage, ventilation...)
 - Acoustique
 - Thermique et environnement (normes énergétiques RE2020, etc.)
- **Économiste de la construction** : il chiffre les coûts, propose des optimisations pour rester dans le budget.
- **Paysagiste** : il est le créateur du "dehors", il conçoit et façonne les espaces extérieurs pour qu'ils soient beaux, vivants, durables et agréables à vivre.
- **Bureau d'étude réemploi** : Il est l'expert du "faire avec ce qui existe déjà", pour construire durablement tout en préservant les ressources naturelles.
- d'autres compétences peuvent être mobilisées en fonction des caractéristiques des programme et de sa complexité : hydrogéologues, BET spécialisés techniques spéciales...

Pour **résumer**, les missions du groupement de maîtrise d'œuvre sont de :

- **Concevoir** le projet dans le respect du programme.
- **Déposer** le permis de construire.
- **Organiser** les appels d'offres pour choisir les entreprises.
- **Suivre** l'avancement du chantier, qualité, coûts et délais.

Mais qui fait quoi ?



Comment MOA et MOE travaillent-ils ensemble ?

Tout au long du projet, le maître d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre collaborent étroitement.

Lors des phases principales, ils s'accordent pour œuvrer ensemble à la réussite du projet dans le respect des délais, des coûts et de la qualité :

1. **Définition du projet** (MOA) : c'est l'étape primordiale où le MOA va exprimer précisément ce qu'il attend de la MOE.
2. **Conception** et dépôt du permis de construire (MOE avec validation du MOA) : le MOE dépose le permis de construire dès lors que le projet est arrêté dans ses composantes principales, avant la mise au point technique.
3. **Choix des entreprises** (MOA organise / MOE analyse) : sur la base d'un dossier de consultation des entreprises et une mise en concurrence dans le cadre de la loi des marchés publics, le MOA va organiser une consultation à laquelle sont libres de répondre toutes les entreprises. Les lauréats sont désignés sur la base d'un prix, de références, ...
4. **Chantier** : le Suivi des travaux est assuré par le MOE qui valide les situations des entreprises (les factures). Le MOA n'intervient pas dans l'exécution du chantier.
5. **Réception** : Le MOE organise l'inspection des ouvrages et établit un procès-verbal de réception, en présence du maître d'ouvrage, qui décide d'accepter (avec ou sans réserves) ou de refuser les travaux. Le MOA est seul décisionnaire de la réception définitive des travaux.

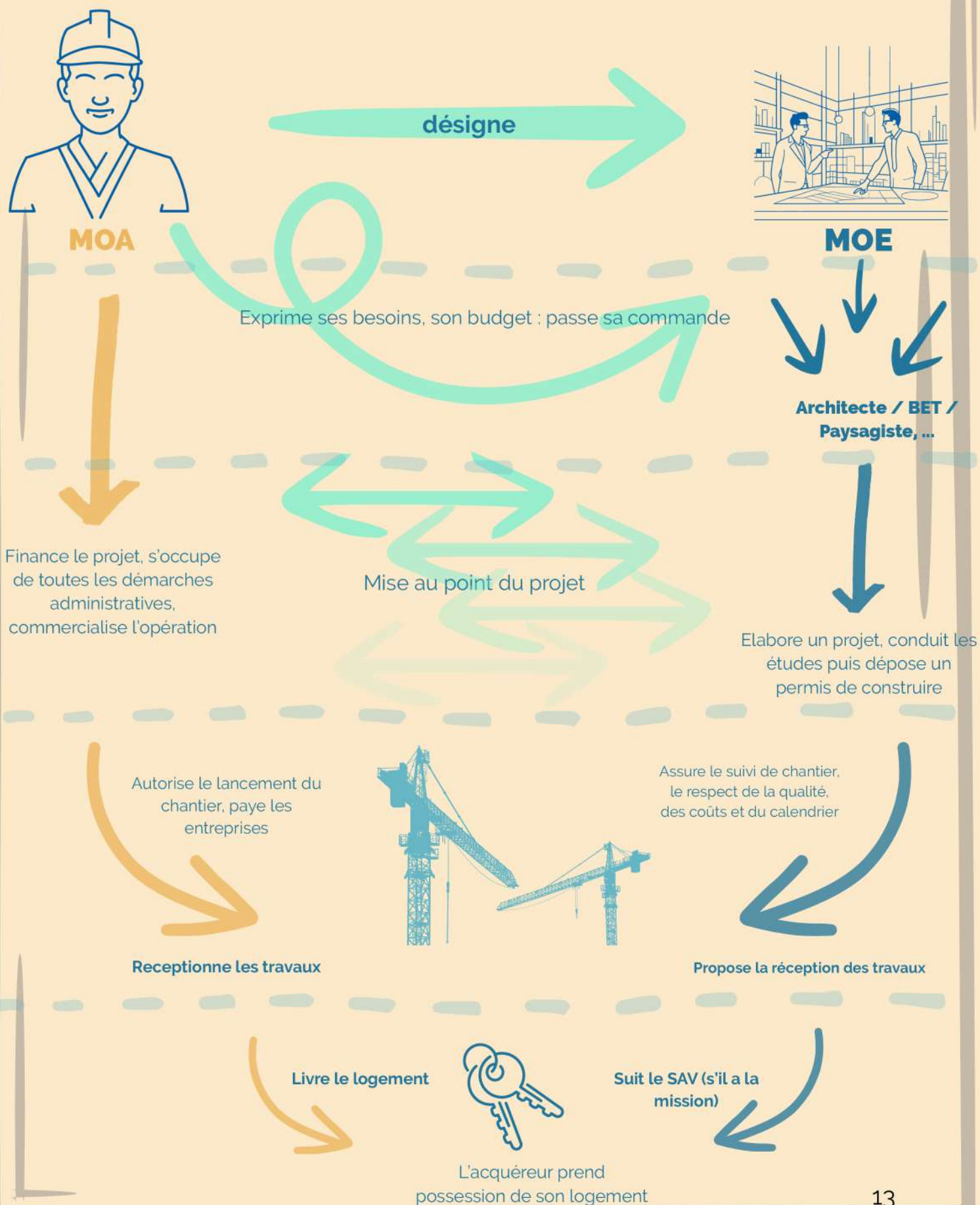
Tout au long du processus, le MOA défend les intérêts des futurs habitants, notamment sur la qualité de réalisation, le respect des coûts, des délais et des engagements environnementaux.

Le saviez-vous ?

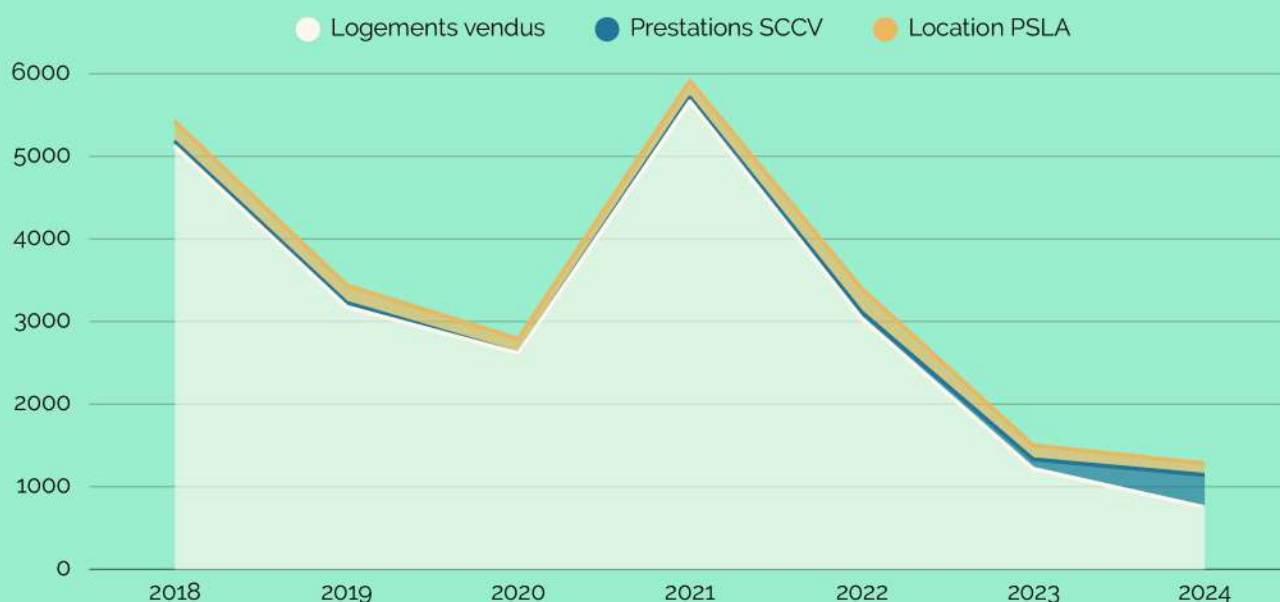
Dans une opération immobilière, le maître d'ouvrage joue le rôle du chef d'orchestre : il donne le tempo et la vision du projet. La maîtrise d'œuvre est l'ensemble des musiciens, chacun apportant sa partition (architecture, ingénierie, paysage...) pour créer une symphonie coordonnée et harmonieuse jusqu'à la livraison.

Mais qui fait quoi ?

Plongée au cœur d'une opération immobilière

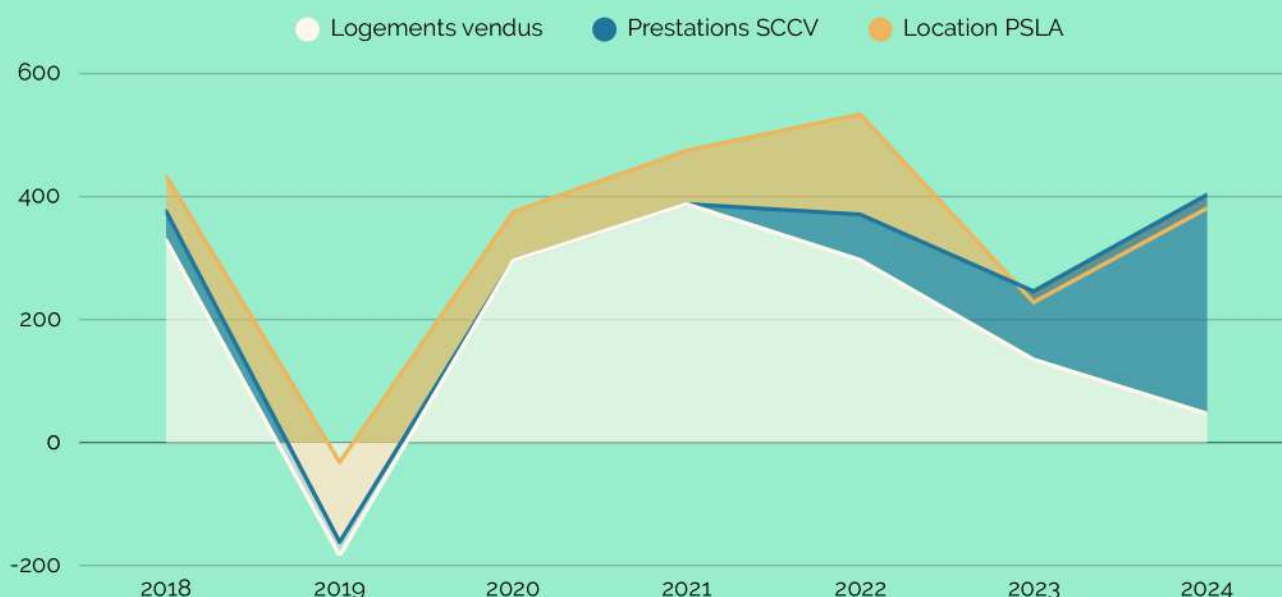


Evolution du chiffre d'affaire



L'évolution du chiffre d'affaires est liée directement à l'activité de production et de commercialisation des nouveaux programmes. Il est marqué en 2024 par une forte baisse liée au faible nombre de levées d'option, mais également par l'augmentation significative des prestations facturées aux SCCV.

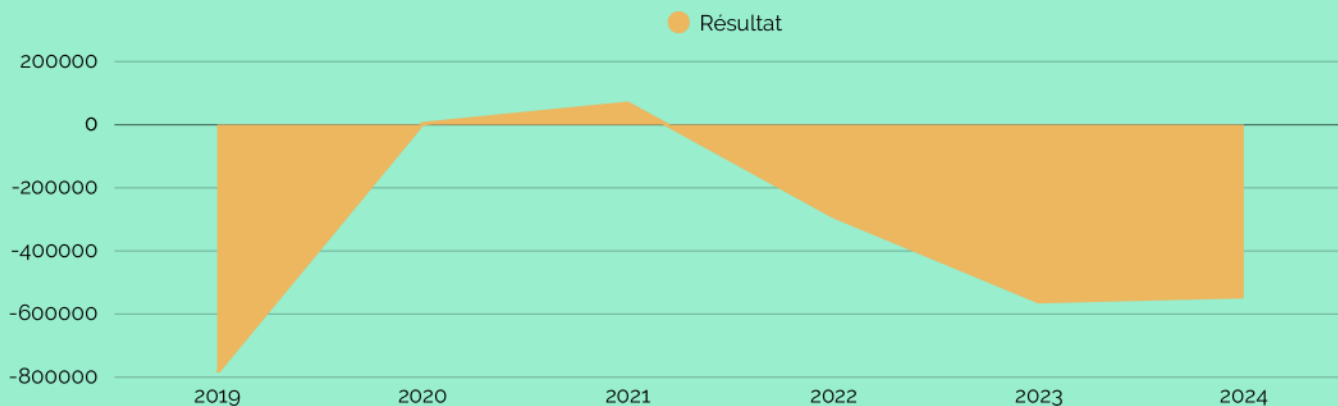
Evolution de la marge



Les marges dégagées par l'activité PSLA sont négatives en 2024 en raison de l'augmentation des taux d'intérêts des financements PSLA. L'essentiel de la marge accession provient des activités facturées aux SCCV.



Evolution du résultat



Le résultat varie évidemment en fonction de la commercialisation et de l'équilibre des opérations en fin de chantier. Après une forte baisse en 2023, il se stabilise au même niveau en 2024 avec une perte de 544 K€.

Le développement significatif de l'activité de la CAPS, à travers des co-promotions (opérations montées en partenariat avec d'autres partenaires), permettra dans les prochains exercices de générer plus de résultats grâce aux facturations. Le retour à l'équilibre est prévu pour l'exercice 2025.

Les pertes actuelles reflètent la montée en puissance de la production de la CAPS. Pour atteindre les volumes de production attendus, soit environ 200 logements par an, des investissements sont nécessaires, notamment en renforçant les compétences au sein des équipes de la CAPS par le recrutement. Cette situation n'engage pas la pérennité de la CAPS, car les investissements actuels sont stratégiques pour assurer une croissance durable et soutenue.

Le saviez-vous ?

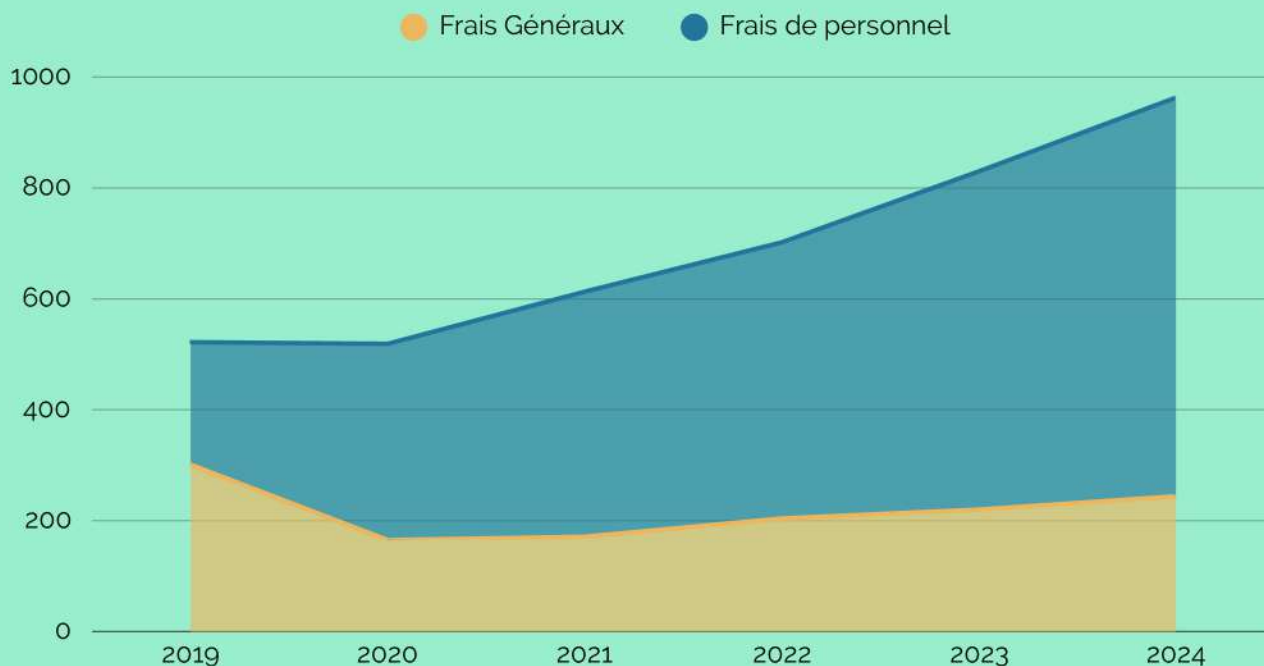
Le chiffre d'affaires, c'est la taille du gâteau : la somme totale des ventes de biens ou de services réalisée par la CAPS sur une période donnée (un exercice comptable). Il traduit l'activité brute de la coopérative, sans tenir compte des coûts engagés pour produire ou vendre ces logements.

Le résultat, c'est la part qu'il nous reste une fois le gâteau découpé et servi : il correspond au bénéfice (ou à la perte) dégagé après avoir retranché du chiffre d'affaires tous les frais (achats, salaires, charges financières, impôts...).

Les Grands postes financiers



Les principaux postes de charges



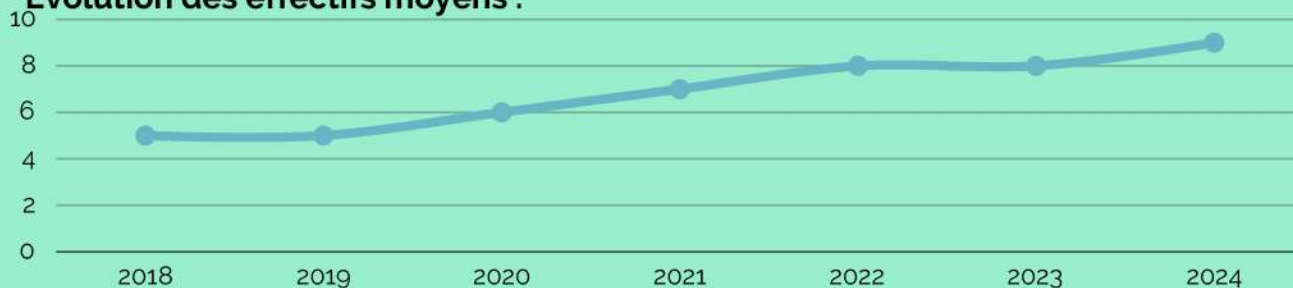
Les frais généraux comprennent principalement :

- les honoraires relatifs à la sous-traitance pour la gestion des SCCV
- Les frais de structures (assurances, loyers, honoraires divers (avocats, conseils, refacturation des prestations réalisées par Plaine Commune Habitat, ...)
- les impôts et taxes correspondant aux taxes foncières et autres taxes locales

Les frais de structures diminuent proportionnellement à la hausse des frais de personnel en 2020 : en effet, la direction de la CAPS s'opérait jusqu'en 2020 dans le cadre d'une mise à disposition d'un personnel de Plaine Commune Habitat et qui faisait l'objet d'une refacturation à l'euro/l'euro. En 2020, la direction générale est directement rémunérée par la CAPS.

En 2023, une direction commerciale a été créée afin d'accompagner la commercialisation de nos nouveaux programmes, celle-ci ayant été renforcée en 2024 avec l'arrivée d'un conseiller commercial.

Evolution des effectifs moyens :



Bilan financier de l'année 2024

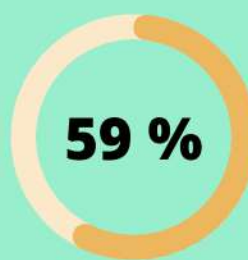


Résultats

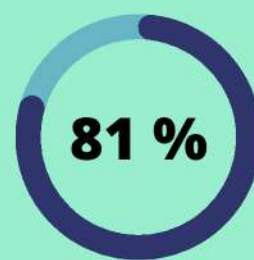
1 282 K€

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaire connaît un net recul notamment en raison du faible nombre de levées d'option, rendues difficiles en 2024 au regard du contexte d'accès au crédit des ménages; 59% du chiffre d'affaire provient de la vente des logements



2024



2023

- 544 K€

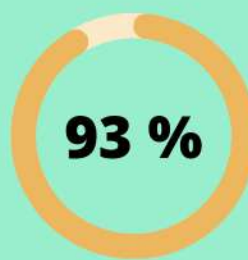
Pertes

Cette perte s'explique par des charges liées au développement de l'activité, et une faiblesse des levées d'options en 2024.

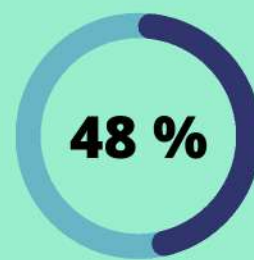
381 K€

Marges

La marge est en nette progression en raison de la progression de la refacturation aux SCCV qui représente 93% de la marge totale.



2024



2023

Panorama des opérations en commercialisation



Les Météores – La Plaine Saint-Denis - 22 logements BRS

Livrée récemment, cette résidence est un exemple réussi d'accession sociale. Les logements, du studio au T5, disposent d'espaces extérieurs et de stationnement en sous-sol. Réalisée par PCH, ce programme illustre l'ambition de des outils du territoire d'offrir des logements de qualité accessibles dans des quartiers bien desservis.



Seinergy – Quartier Pleyel, Saint-Denis - 30 logements BRS

Située près de la gare de Saint-Denis Pleyel, qui sera le plus grand carrefour de transports en Île-de-France, cette résidence moderne a été construite pour les Jeux d'été de 2024. Elle propose des logements T2 à T4 dans un cadre urbain dynamique, avec une excellente desserte, des prestations de qualité et la sécurité du dispositif BRS pour un achat serein.



Les Herbes Folles – Saint-Denis - 53 logements BRS

Localisée sur la ZAC des Tartres, à 5mn du métro cette résidence élégante offrira des appartements de T2 à T5, chacun avec un espace extérieur. Située dans un quartier en renouveau près des transports et des équipements publics, ses prix sont très attractifs pour les ménages souhaitant devenir propriétaires.



La Réserve des Arts – La Plaine Saint-Denis - 41 BRS

Cette opération comprend 41 appartements en accession sociale (T2 à T5). Chaque appartement dispose d'un espace extérieur et d'un jardin collectif de plus de 1 000 m². Située près de Paris, dans un quartier dynamique et bien desservi (à 10 mn à pied des gares des lignes B et D du RER), elle privilégie le confort, l'accessibilité et la mixité.



Les Traversées – Saint-Denis - 50 logements BRS

Les Traversées, situées dans le quartier Sud Confluence à Saint-Denis, offrent des logements lumineux avec extérieurs et un cœur d'îlot paysager. Accessible via le Bail Réel Solidaire (BRS), ce projet permet de devenir propriétaire à prix réduit dans un quartier en transformation à proximité immédiate des transports en commun.



Les Jardins Fajon – Villetaneuse - 20 logements PSLA

À deux pas du centre-ville et des transports en commun (T8, T11 et ligne H ru transilien), cette résidence à taille humaine offrira des logements spacieux et bien orientés. Grâce au dispositif de location-accession (PSLA), les ménages pourront tester leur capacité à devenir propriétaires en toute sécurité, avant de lever l'option d'achat à des conditions avantageuses.



Panorama des opérations à venir en 2025



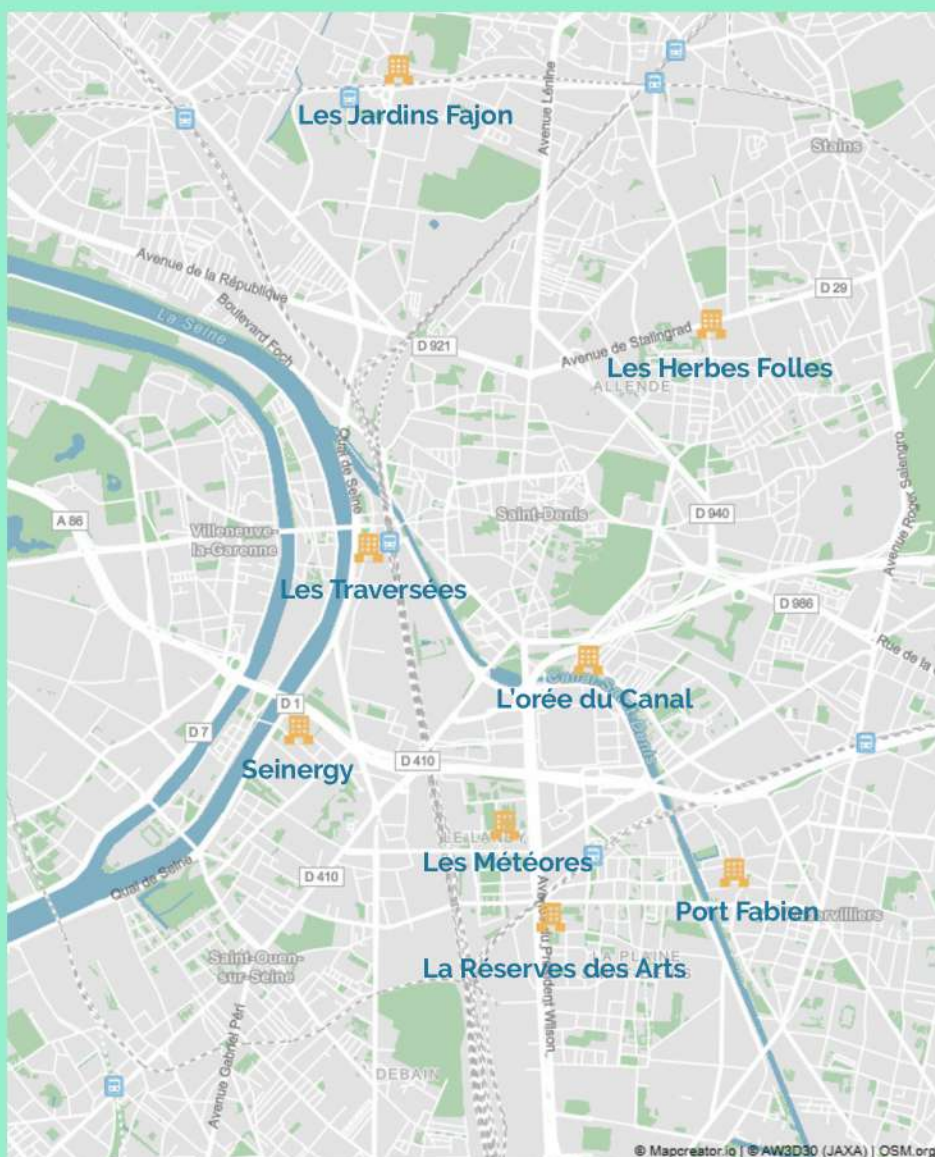
L'Orée du Canal – Saint-Denis - 15 BRS en participatif

Ce projet atypique offre aux futurs habitants l'opportunité de co-concevoir leur logement et les espaces communs. Situé le long du canal Saint-Denis, il mise sur une forte dimension collective, des qualités d'usage élevées et un environnement calme, tout en restant proche du centre-ville. Le programme propose des logements du T2 au T5



Port Fabien – Aubervilliers - 20 logements en BRS

Ce projet atypique offre aux futurs habitants l'opportunité de co-concevoir leur logement et les espaces communs. Situé le long du canal Saint-Denis, il mise sur une forte dimension collective, des qualités d'usage élevées et un environnement calme, tout en restant proche du centre-ville. Le programme propose des logements du T2 au T5



La CAPS
5 bis Rue Danielle casanova
93200 Saint-Denis
caps@caps.coop
www.caps.coop

